

Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Votre maison familiale clé en main, alliant style, fonctionnalité et confort – emménagez sans passer par la planification.

CODE DU BIEN: 25248041



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238,8 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m²

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248041	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 238,8 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 126 m ²
Année de construction	2023	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	28.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

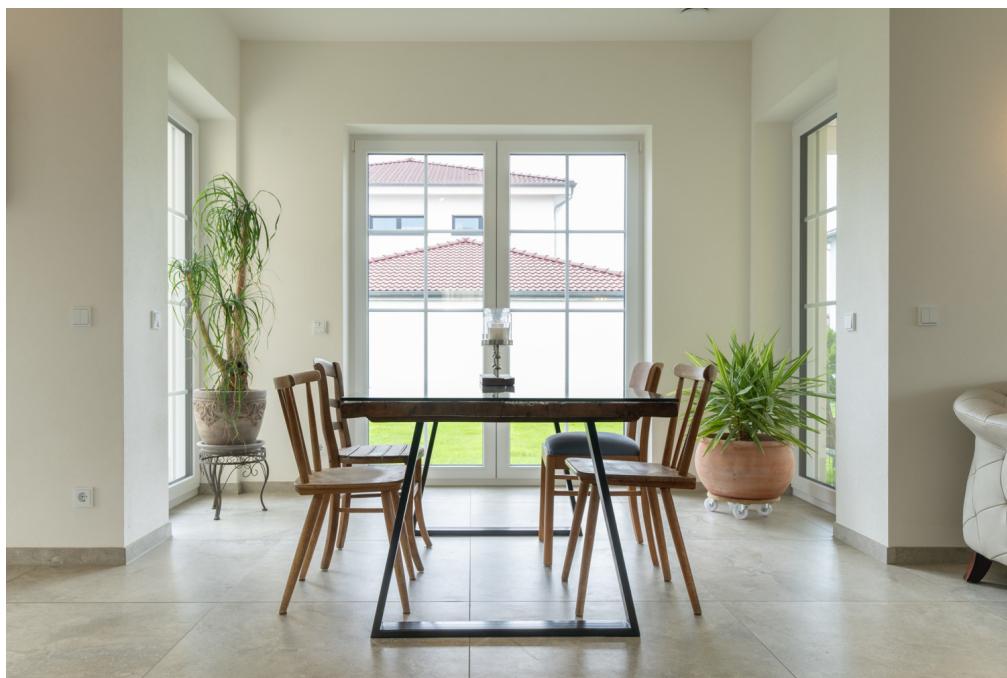
CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



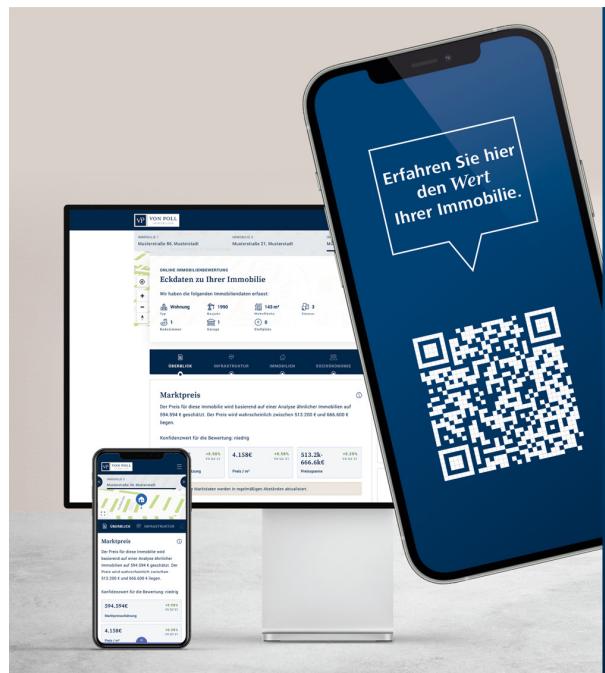
CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



The image shows three devices: a laptop, a smaller smartphone, and a larger iPhone. The iPhone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property) and a large QR code below it. The laptop and smartphone screens display the Von Poll Real Estate website, showing property details and valuation results.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propriété



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone screen showing a similar interface, and a larger smartphone held vertically. A white speech bubble on the large phone screen contains the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the phone is a standard black and white QR code.

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison – une demeure d'exception. Contrairement à une construction neuve, vous n'aurez pas à subir les fastidieuses phases de planification, les coûts de construction opaques ni les longs délais d'attente. Vous découvrirez une maison de rêve aux finitions impeccables, à un prix fixe – prête à vous accueillir immédiatement. Seul l'aménagement paysager reste à finaliser. Une architecture de caractère – une qualité palpable. Construite en briques de haute qualité par un promoteur régional renommé, cette maison individuelle allie un savoir-faire méticuleux à une esthétique raffinée. Des détails soignés, tels que les fenêtres à guillotine classiques, le stuc délicat de la façade et l'entrée couverte, soulignent le caractère exclusif de cette propriété. Un confort de vie optimal – pensé dans les moindres détails. Le cœur de la maison est un vaste espace de vie comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte – un lieu de convivialité et de partage en famille. La cuisine design haut de gamme, incluse dans le prix d'achat et dotée d'un élégant plan de travail en pierre naturelle, s'intègre harmonieusement à l'ensemble et répond à toutes vos attentes. Pour des soirées chaleureuses, le salon est déjà équipé d'une cheminée à bois, idéale pour des moments de détente dans un cadre élégant. Une pompe à chaleur air-eau moderne et un système de ventilation centralisée assurent un climat intérieur agréable, tandis que le chauffage au sol dans toutes les pièces (sauf la buanderie) procure une chaleur confortable. De l'espace pour tous, en toute intimité et confort. Avec environ 240 m² de surface habitable et 125 m² d'espace supplémentaire utilisable, cette maison offre un espace généreux pour toute la famille. À l'étage, quatre chambres offrent à chaque membre de la famille son intimité. La salle de bains parentale comprend une baignoire îlot, une douche double et un meuble vasque, ainsi qu'un dressing ouvert et un accès direct à la chambre. Une salle de bains pour enfants avec douche et des toilettes invités élégantes au rez-de-chaussée complètent l'agencement. Un confort inspirant. Volets roulants et stores électriques dans toute la maison, un garage double avec accès direct et une terrasse couverte offrent un confort supplémentaire au quotidien. Le jardin invite à la détente et à la flânerie, un lieu où la qualité de vie prend tout son sens.

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Détails des commodités

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m² Wohnfläche und 125 m² Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Tout sur l'emplacement

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarken Städten wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 28.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com